

VBI

REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

PÁTRIA LOGÍSTICA FII
(PATL11)

PÁTRIA

OUTUBRO 2024

INFORMAÇÕES GERAIS

PÁTRIA LOGÍSTICA FII

OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e eventual ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 do seu PL: (i) diretamente, mediante a aquisição de imóveis logísticos ou industriais, construídos ou em construção localizados no território nacional, e/ou direitos reais sobre tais imóveis, (b) cotas de FIIs, que invistam no mínimo 2/3 do seu PL em Imóveis, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista em Imóveis; (c) cotas de FIPs, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis; (d) CRIs, e (e) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472,

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Agosto/2020

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

PATL11

COTAS EMITIDAS

4.991.535

GESTOR

VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A.

ADMINISTRADOR

Vórtx Ltda.

ESCRITURADOR

Vórtx Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

1,13% a.a. sobre o Valor de Mercado¹

¹Taxa de administração passou a ser cobrada sobre o valor de mercado desde de que o PATL passou a integrar o IFIX em Janeiro/2021.

PARA MAIS INFORMAÇÕES

[Clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo



ACESSE
NOSSAS REDES



ACESSE
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI



O Patria Investimentos anuncia a conclusão de 100% da aquisição da VBI Real Estate e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil.

A VBI, juntamente com sua equipe, passam a integrar o Patria.

Os fundos continuarão sob gestão dos respectivos times de gestão liderados por Rodrigo Abbud e Ken Wainer, sócios fundadores da VBI e agora sócios do Patria.

[Clique aqui](#) para ler o Fato Relevante na íntegra

Quem é o Patria Investimentos?

- Gestora líder em gestão de ativos alternativos na América Latina;
- 35 anos de experiência com atuação global em 4 continentes;
- Classes de ativos: *private equity*, infraestrutura, crédito, *public equities* e real estate;
- Soma + de R\$ 200 bilhões de ativos sob gestão.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

 Clique para assistir aos
vídeos reports

 Clique para assistir aos
podcasts dos relatórios

OUTUBRO 2024

Destacamos abaixo as principais movimentações de locação, devolução e reajustes e revisionais:

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Durante o mês de outubro, a locatária Solística, que havia informado sua intenção de rescindir antecipadamente o contrato de locação no Ativo Jundiá 2, conforme Fato Relevante ([clique aqui](#)) divulgado em 13/03, após cumprir o aviso prévio, realizou a desocupação do Ativo. O Fundo recebeu a receita equivalente aos dias ocupados do mês de outubro, além dos valores referentes a adequações do imóvel, que serão pagos em três parcelas. Desta forma, ao final do mês de outubro a vacância física do Fundo era de 8,8%, referentes aos 13.281 m² disponíveis nos Ativos Ribeirão das Neves e Jundiá 2. No Ativo Itatiaia, conforme anteriormente informado, o atual locatário SEB, que representa aproximadamente 59% da receita do Ativo e 31% da receita do Fundo, manifestou a intenção de não renovar seu contrato atualmente vigente e que possui término previsto para o mês de março de 2026. Caso a não renovação do contrato efetivamente ocorra e o espaço não seja alugado para terceiros até lá, a receita imobiliária do Fundo seria impactada a partir de julho de 2026. Adicionalmente, a equipe de Gestão segue ativamente trabalhando na prospecção de novos locatários para os atuais espaços vagos. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 1,7 anos. O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária do mês e não possuía qualquer inadimplência.

REAJUSTES E REVISIONAIS:

- O reajuste do locatário BRF (Ativo Ribeirão das Neves) previsto para o mês de outubro foi realizado.

RENDIMENTOS:

- Referente ao mês de outubro, o Fundo apresentou um resultado aproximado de R\$ 0,70 por cota, que foi impactada de forma não recorrente em aproximadamente R\$ 0,13/cota devido ao recebimento dos valores referente a adequações no Ativo Jundiá 2. Afim de manter uma maior linearidade na distribuição, retivemos parte do resultado do mês (compondo a reserva não distribuída), o que resultou em uma distribuição aos cotistas de R\$ 0,57/cota.



**PATRIMÔNIO
LÍQUIDO¹**

R\$ 491,8 milhões



**VALOR PATRIMONIAL
DA COTA¹**

R\$ 98,52



**MARKET
CAP¹**

R\$ 263,8 milhões



**COTA DE
FECHAMENTO¹**

R\$ 52,85



P/B

0,54x



ADTV

R\$ 0,5 milhão



**NÚMERO DE
COTISTAS**

25.578

¹Data base em 31/10; ²WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.



RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,57/cota

DATA DO PAGAMENTO

08/11

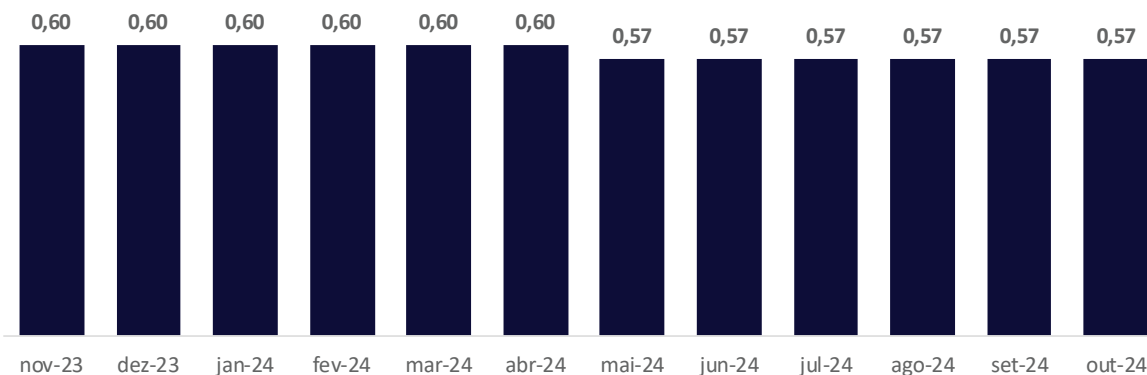
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO
PELO VALOR PATRIMONIAL

6,9%

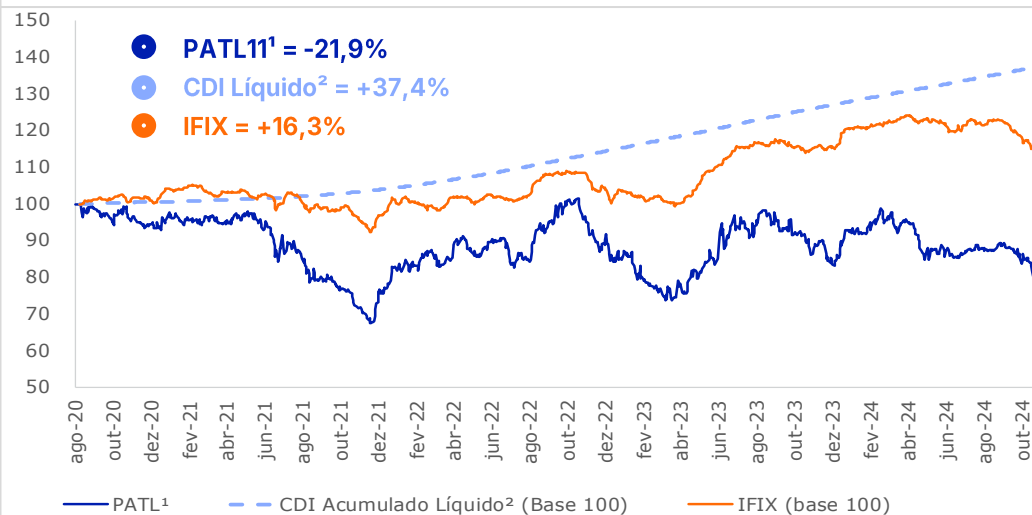
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO
PELO VALOR DE MERCADO¹

12,9%

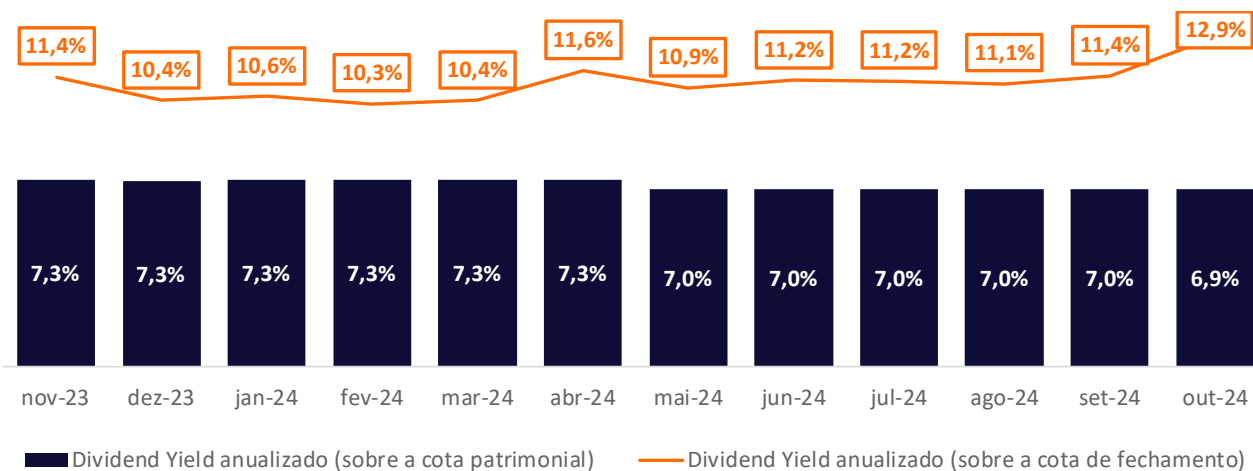
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



PERFORMANCE DA COTA B3



DIVIDEND YIELD



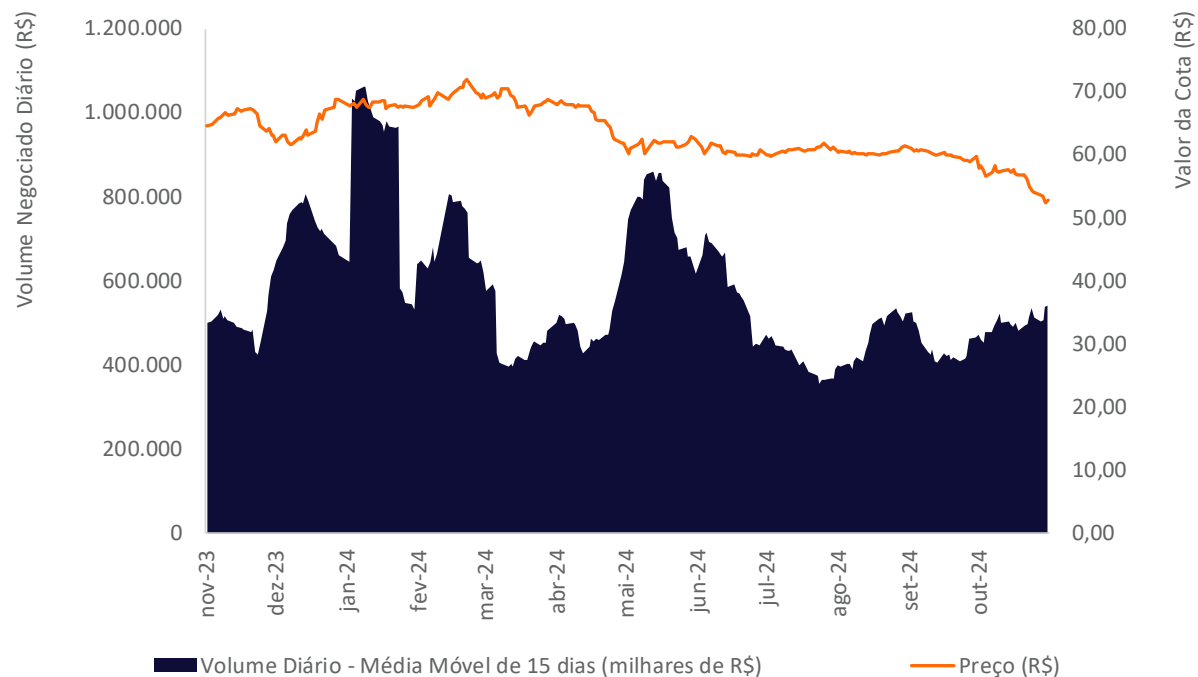
¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos; ²CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%. Fonte: Bloomberg



LIQUIDEZ

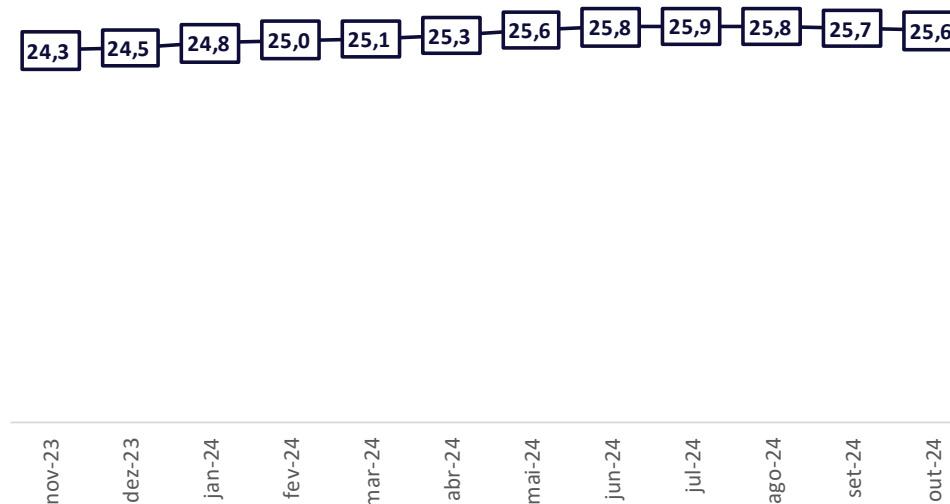
ADTV de R\$ 0,5 milhão que representa 4,7% do market cap ao final do mês

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Itatiaia	100%	3	105.579	105.579	0%	18	55%
Ribeirão das Neves	100%	2	26.614	26.614	15%	34	40%
Jundiaí - 1	100%	1	9.760	9.760	0%	16	5%
Jundiaí - 2	100%	0	9.177	9.177	100%	0	0%
TOTAL		6	151.130	151.130	8,8%	21	100%

¹Receita referente ao resultado-caixa de outubro; ²A saída da locatária Solística no Ativo Jundiaí 2 no dia 22/10 impactou as informações da carteira de ativos de outubro e a receita dos valores devidos por ela entraram como outros recebimentos.



Itatiaia



Ribeirão das Neves



Jundiaí 1



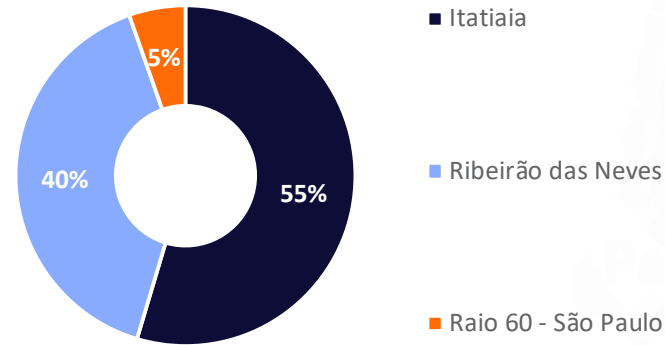
Jundiaí 2

CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% Receita)

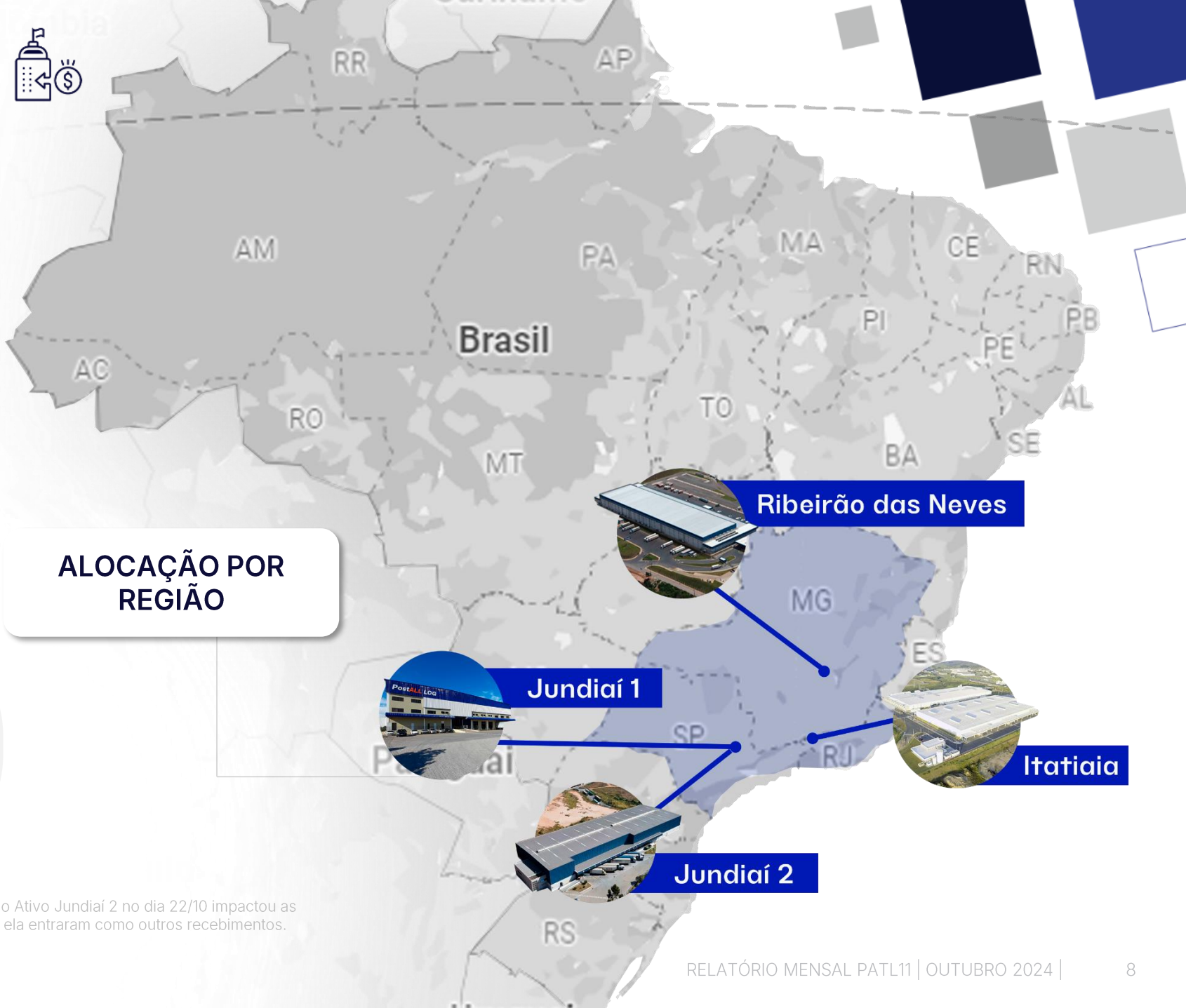


ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



ALOCAÇÃO POR REGIÃO



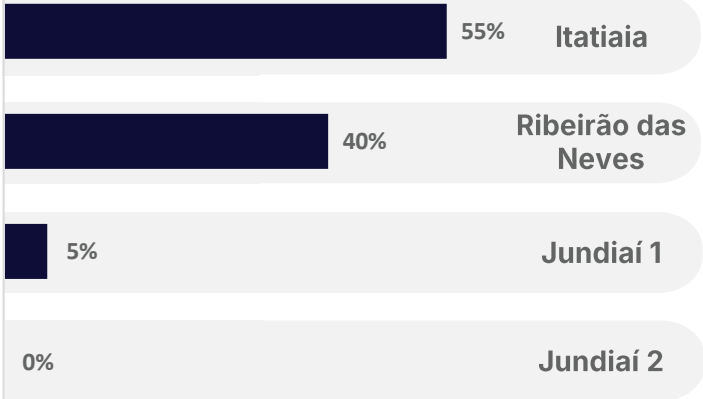
¹Receita referente ao resultado-caixa de outubro; ²A saída da locatária Solística no Ativo Jundiaí 2 no dia 22/10 impactou as informações da carteira de ativos de outubro e a receita dos valores devidos por ela entraram como outros recebimentos.

CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}

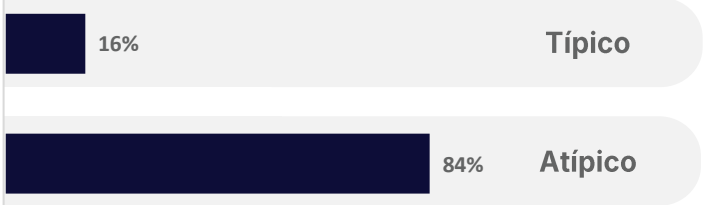


Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

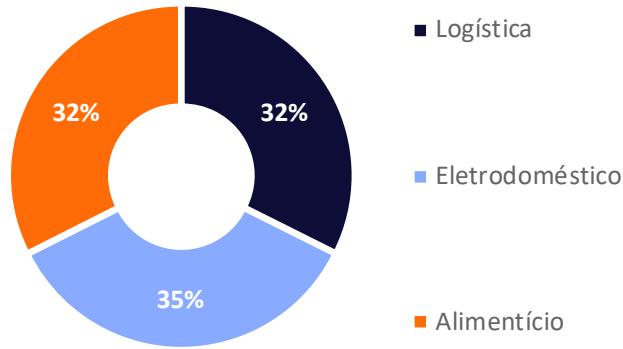
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



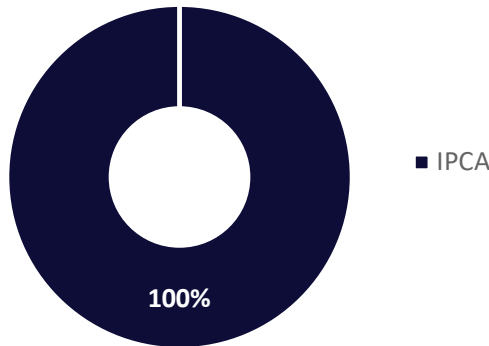
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



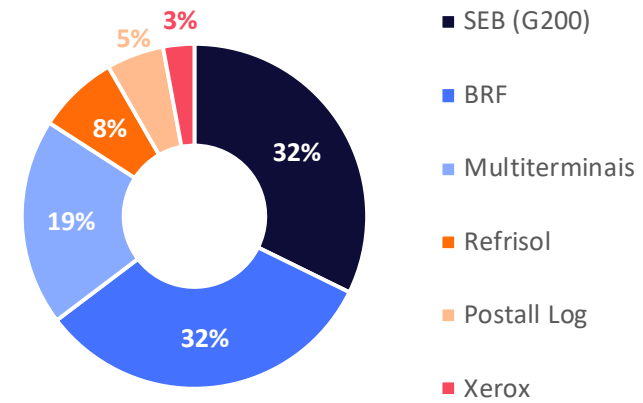
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)



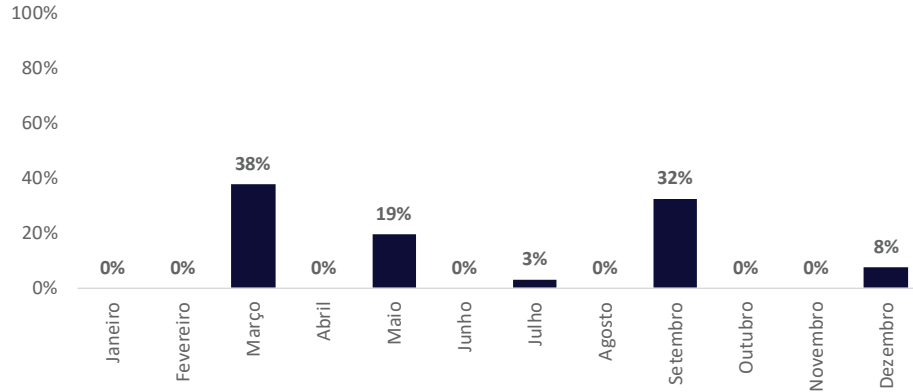
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS

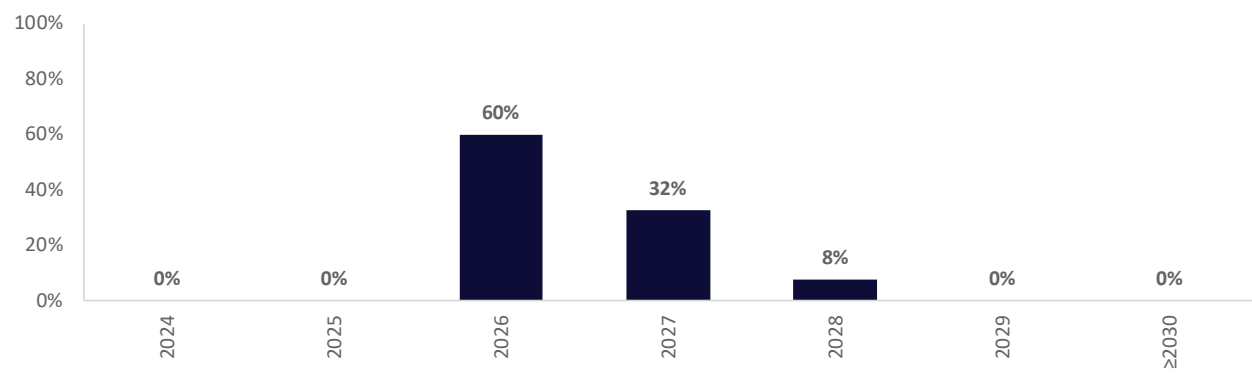


CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}

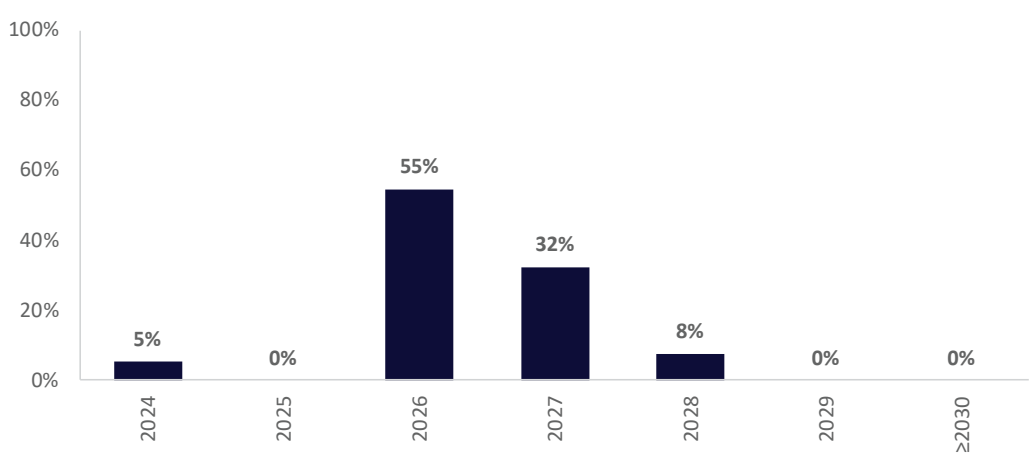


- Conforme Fato Relevante ([clique aqui](#)) divulgado em 13/03, a locatária Solística informou sua intenção de rescindir antecipadamente o contrato de locação no Ativo Jundiá 2, e após cumprir o aviso prévio de 180 dias, realizou a desocupação do Ativo durante o mês de outubro. O Fundo recebeu a receita equivalente aos dias ocupados do mês de outubro, além de valores referentes a adequação do imóvel, que serão pagos em três parcelas. Desta forma, ao final do mês de outubro a vacância física do Fundo era de 8,8%, referentes aos 13.281 m² disponíveis nos Ativos Ribeirão das Neves e Jundiá 2. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 1,7 anos.
- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária do mês e não possuía qualquer inadimplência. O reajuste do locatário BRF (Ativo Ribeirão das Neves) previsto para o mês de outubro foi realizado.

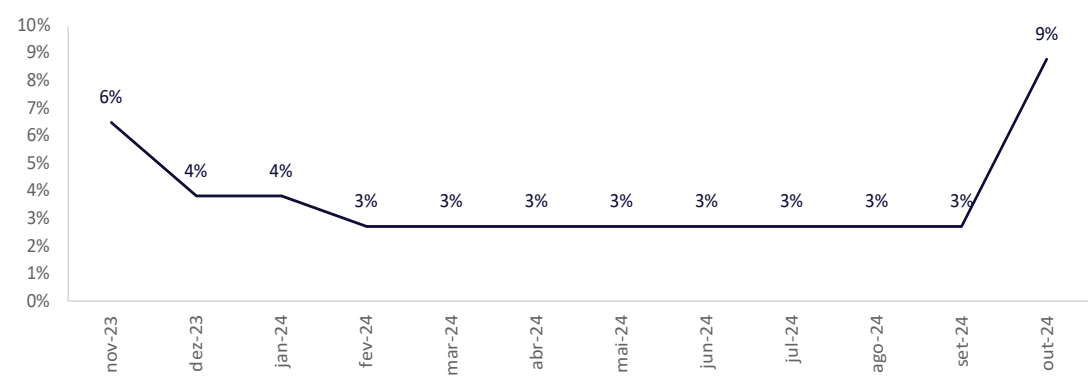
VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária potencial do mês de outubro de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; ²WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio; ³A saída da locatária Solística no Ativo Jundiá 2 no dia 22/10 impactou as informações da carteira de ativos de outubro e a receita dos valores devidos por ela entraram como outros recebimentos.

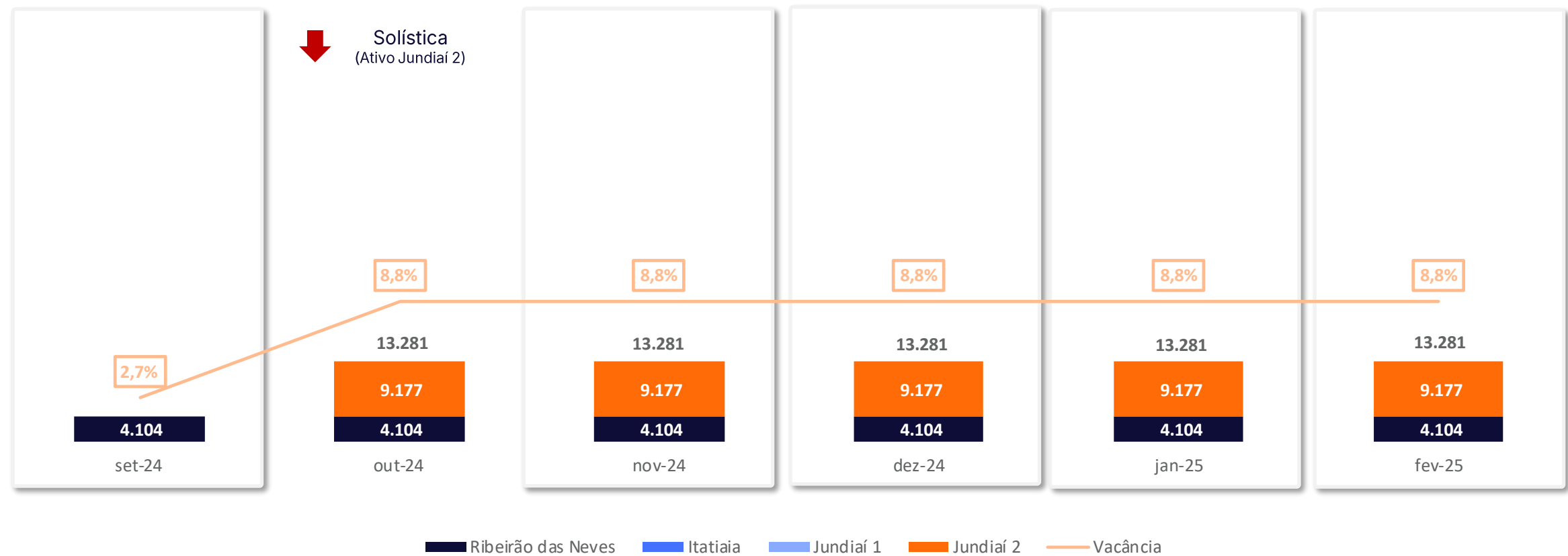
CARTEIRA DE ATIVOS¹



Além das movimentações representadas abaixo, temos mapeado a **não renovação** do locatário **SEB** no **Ativo Itatiaia**, que irá encerrar seu contrato em **março de 2026**, levando a **vacância física** esperada de **8,8% para 35,2%** caso as áreas atualmente disponíveis não sejam locadas até esta data.

MOVIMENTAÇÕES ESPERADAS NA CARTEIRA DE LOCATÁRIOS DO FUNDO

M² vacante por ativo x Vacância física no período



Novas locações



Devoluções Esperadas

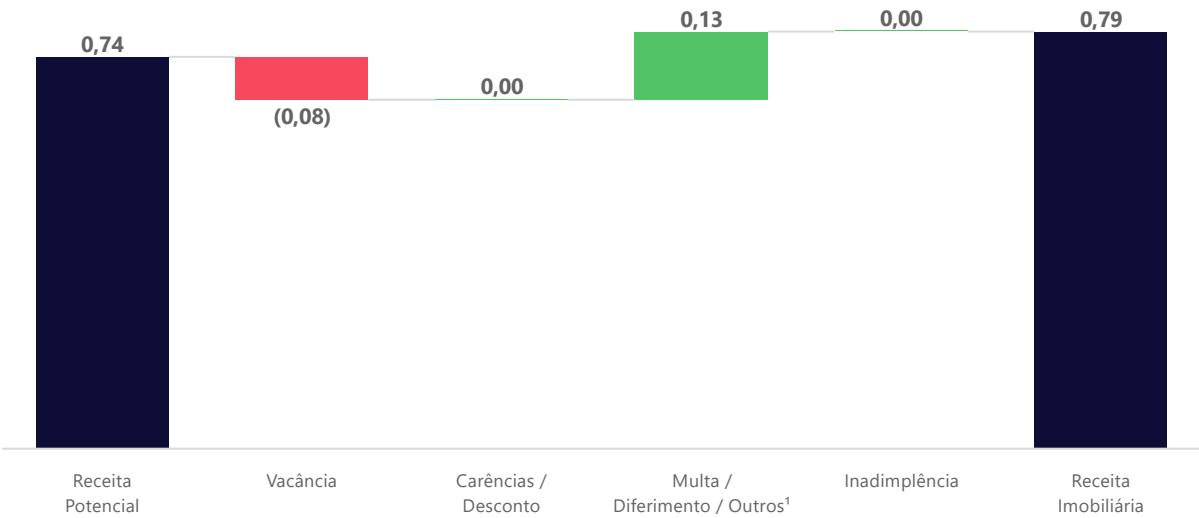
¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem no período e estão em negociação.



RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

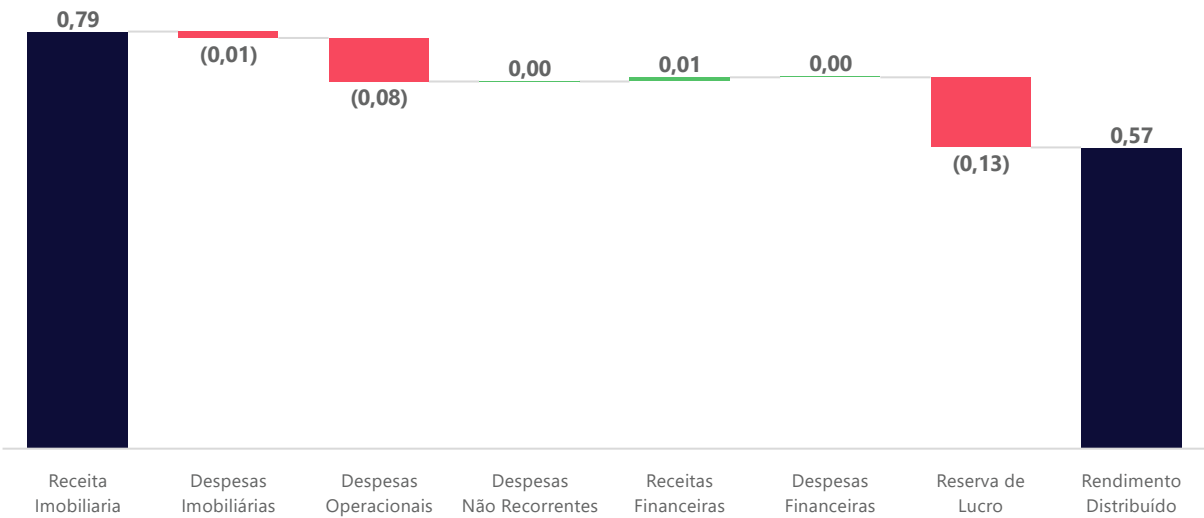
A receita imobiliária potencial do Fundo, considerando o portfólio 100% locado é de R\$ 0,74/cota. Atualmente, o Fundo conta com vacância que representa R\$ 0,08/cota, e houve um impacto positivo de R\$ 0,13 devido ao recebimento do aluguel referente aos dias ocupados em outubro e a valores referente a adequações no Ativo Jundiaí 2, resultando em uma receita imobiliária recebida no último mês de R\$ 0,79/cota.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



Referente ao mês outubro, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,70/cota. De forma a manter uma maior linearidade na distribuição, foi retido parte do resultado de forma a compor a reserva, o que totalizou em distribuição aos cotistas de R\$ 0,57/cota.

DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



¹Rendimentos extraordinários referente cotas de FII e os valores recebidos da locatária Solística que desocupou o Ativo Jundiaí 2.

RESULTADO¹



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	OUT-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
Receita Imobiliária	3,9	0,79	34,2	40,4
Despesas Imobiliárias	(0,1)	(0,01)	(1,1)	(1,6)
Despesas Operacionais	(0,4)	(0,08)	(4,1)	(4,9)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(0,5)	(0,09)	(5,2)	(6,5)
Resultado Operacional	3,5	0,70	29,0	33,9
Receitas Financeiras	0,0	0,01	0,4	0,5
Despesas Financeiras	0,0	0,00	0,0	0,0
Resultado Financeiro Líquido	0,0	0,01	0,4	0,5
Lucro Líquido	3,5	0,70	29,4	34,4
Reserva de Lucro ¹	(0,7)	(0,13)	(0,3)	0,6
Resultado Distribuído ^{2,3}	2,8	0,57	29,1	35,0
Resultado Distribuído por cota	0,57		5,82	7,02

¹Reserva acumulada é de -R\$ 0,81 por cota e a reserva acumulada no semestre é de R\$ 0,28 por cota; ²Receita referente ao resultado-caixa de outubro de 2024; ³Distribuição comunicada sempre no último dia útil do mês Caixa.



LINHA DO TEMPO



Ativo Itatiaia



Ativo Ribeirão das Neves

2020

SETEMBRO

- 1ª Emissão - Captação total de R\$ 499 MM
- Aquisição Ativo Itatiaia
- Aquisição Ativo Ribeirão das Neves

SETEMBRO

- Aquisição Ativo Jundiaí 1 e Ativo Jundiaí 2

2021



Ativo Jundiaí 1 e Jundiaí 2

2022

JULHO

VBI Real Estate e Patria Investimentos se associam e a VBI assume a gestão dos Fundos PATL11 e PATC11

AGOSTO

PATRIA

anuncia a conclusão de 100% da aquisição da VBI Real Estate e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil

2024

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

Clique aqui para mais informações dos ativos 

ITATIAIA

ÁREA DO TERRENO	ABL	ADQUIRIDO EM
640.030 m²	ABL Galpão – 45.579 m² ABL Pátio Intermodal – 60.000 m²	Agosto de 2020
PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCATÁRIO	FÁCIL ACESSO
100%	Grupo SEB, Xerox e Multiterminais	Rodovia Presidente Dutra Av. Industrial Alda Mendes Bernardes, 1.881 Itatiaia, RJ



RIBEIRÃO DAS NEVES

ÁREA DO TERRENO	ABL	ADQUIRIDO EM
100.000 m²	26.614 m²	Agosto de 2020
PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCATÁRIO	FÁCIL ACESSO
100%	BRF, MMS	Rodovia Presidente Juscelino Kubitschek

Av. José Carlos Costa, 688 Ribeirão das Neves, MG

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



Clique aqui para mais informações dos ativos

JUNDIAÍ 1

ÁREA DO TERRENO	ABL	ADQUIRIDO EM
19.284 m ²	9.760 m ²	Setembro de 2021
PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCATÁRIO	FÁCIL ACESSO
100%	Postall LOG	Rodovia Anhanguera (BR-050/SP-330) Av. Nossa Senhora Auxiliadora, 831 Jundiaí, SP

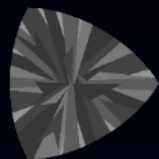


Av. Nossa Senhora Auxiliadora, 901
Jundiaí, SP

JUNDIAÍ 2

ÁREA DO TERRENO	ABL	ADQUIRIDO EM
18.449 m ²	9.177 m ²	Setembro de 2021
PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCATÁRIO	FÁCIL ACESSO
100%	0% locado	Rodovia Anhanguera (BR-050/SP-330)

SOBRE O GESTOR



VBI
REAL ESTATE

100% focada no setor imobiliário brasileiro,
com time de 10 anos de atuação em
Real Estate

Até hoje comprometeu capital de
mais de R\$ 11 Bi no setor imobiliário

100 investimentos realizados em
mais de 18 estados

Em 2024, passou a ser parte da
plataforma de Real Estate do Patria
Investimentos no Brasil. Com a
aquisição da VBI e a incorporação dos
fundos HG, a vertical de Real Estate do
Patria no Brasil passou a atuar com
R\$ 23 bilhões em ativos sob gestão, sob a
liderança de Rodrigo Abbud

PATRIA

3ª maior gestora do
mercado brasileiro de FIs
no Ranking Anbima





www.vbirealestate.com

Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em Fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do Fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.